

## NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

der Gemeinschaft der Miteigentümer an der

**Stockwerkeigentumsparzelle 626-98  
in Sektion 5**

**Autoeinstellhalle**

**Lautengartenstrasse 11 in Basel**

---

### 1. Miteigentum

- 1.1. Innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft Lautengarten in Basel besteht das Stockwerk Nr. 9000 (StWEP 626-98) umfassend die Autoeinstellhalle im ersten und zweiten Untergeschoss mit 114 Autoeinstellplätzen.
- 1.2. An dieser Stockwerkeigentumsparzelle besteht Miteigentum im Sinne von Artikel 646 ff ZGB. Die StWEP 626-98 ist in 114 Miteigentumsanteile aufgeteilt, wobei für jeden Miteigentumsanteil ein besonderes Grundbuchblatt besteht. Diese Miteigentumsparzellen sind im Grundbuch bezeichnet als MEP 626-98-1 bis 626-98-114. Jede Miteigentumsparzelle entspricht 1/114-Anteil an StWEP 626-98.

### 2. Aufteilung der Einstellhalle und Zuteilung der Autoeinstellplätze

- 2.1 Die Autoeinstellhalle ist räumlich nicht unterteilt. Die Einstellplätze sind im Aufteilungsplan und auf dem Boden markiert und mit den Nummern 1 - 114 bezeichnet. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Einstellplatz ausschliesslich zu gebrauchen und zu nutzen.

### 3. Rechte der Eigentümer

- 3.1 Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Anteil jederzeit veräussern, vererben oder belasten, ohne der besonderen Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.
- 3.2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss Artikel 682 ZGB ist laut Begründungsakt aufgehoben. Dies ist auf den Miteigentumspartellen im Grundbuch vorgemerkt.
- 3.3 Gemäss Begründungsakt ist der gesetzliche Teilungsanspruch der Miteigentümer gemäss Artikel 650 Absatz 2 ZGB für die höchst zulässige Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen. Dies ist auf den Miteigentumspartellen im Grundbuch vorgemerkt.
- 3.4 Bei der Benützung der Autoeinstellhalle haben die Miteigentümer und die übrigen Benutzer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten. Jeder Miteigentümer haftet für Schäden, die er bzw. Personen, für die er verantwortlich ist, verursacht. Diese Haftung bezieht sich auch auf Beschädigungen des Bodens (z.B. durch Öl usw.) sowie andere Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen. Die Miteigentümer werden sich für diese Haftung soweit möglich versichern.
- 3.5 Bei der Benützung der Autoeinstellhalle sind insbesondere folgende Vorschriften einzuhalten:
- Die Halle darf nur für das Einstellen von Fahrzeugen benutzt werden.
  - Reparaturen sowie Schweiss- und Lötarbeiten, Ein- und Umfüllen von Brennstoffen und Ölen usw. sind verboten.
  - Es darf kein offenes Feuer usw. verwendet werden.
  - Die Lagerung besonders leicht brennbarer oder feuergefährlicher Stoffe ist untersagt.

- Die Lagerung weiterer Gegenstände und Materialien ist - vorbehältlich eines anderweitigen Beschlusses der Miteigentümer - ebenfalls untersagt.
- Das Rauchen ist in der Einstellhalle verboten.
- Eigentümer von Miteigentumsanteilen an der Autoeinstellhalle, welche nicht zugleich Eigentümer einer Wohnung (einer Stockwerkeigentumsparzelle) in dieser Überbauung sind, dürfen von den gemeinschaftlichen Einrichtungen ausschliesslich die Zugänge zur Einstellhalle (d.h. die Hauseingänge und die Treppenhäuser vom Erdgeschoss in die Untergeschosse) benützen. Nicht gestattet ist Ihnen die Benützung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. das Hallenbad und die gemeinschaftlichen Gartenflächen).

#### **4. Mitbenützung durch die übrigen Stockwerkeigentümer und durch die Eigentümer der Nachbarliegenschaft 1486<sup>2</sup>**

- 4.1 Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle gewähren allen Eigentümern und Bewohnern der Stockwerkeigentümergeinschaft den Durchgang durch die Einstellhalle zu den gemeinschaftlichen Velo-, Mofa- und Technikräumen. Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer geändert werden.
- 4.2 Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle haben Kenntnis von den Dienstbarkeitslasten Unterirdisches Überbaurecht und Fluchtweg, Brandmauerdurchbruch, ausschliessliches Benützungsrecht (Velo- und Mofa-Abstellraum), ausschliessliches Benützungsrecht (Schutzraum) je zugunsten der Eigentümer und Bewohner der Parzelle 1486<sup>2</sup>, Lautengartenstrasse 9. Massgebend sind die auf Parzelle 626<sup>6</sup> eingetragenen Dienstbarkeitslasten. Die Miteigentümer der Autoeinstellhalle gewähren allen aus der Dienstbarkeit berechtigten Personen den Durchgang durch die Autoeinstellhalle zu ihren jeweiligen Räumen. Die berechtigten Personen dürfen hiezu alle Hauseingänge und alle Treppenhäuser jeweils vom Erdgeschoss in die Untergeschosse benützen. Diese Bestimmung kann nur mit Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten und nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde geändert oder gelöscht werden.

## **5. Weitergabe der Verpflichtungen an Rechtsnachfolger**

- 5.1 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die sich aus dieser Ordnung, den Verwaltungsbeschlüssen, dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft und allfälligen richterlichen Urteilen und Verfügungen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Er haftet für alle Folgen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht.

## **6. Verwaltung**

- 6.1 Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist gleichzeitig für die Verwaltung der Miteigentümergeinschaft der Autoeinstellhalle zuständig. Der Verwalter ist kompetent und zuständig für gewöhnliche und wichtige Verwaltungshandlungen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die notwendigen baulichen Massnahmen gemäss Artikel 647 ZGB.

## **7. Vertretung in der Stockwerkeigentümersammlung**

- 7.1 Die Gemeinschaft bestimmt einen Miteigentümer, der sie in der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einer Kopfstimme und 28.5/1000 Anteilen vertritt. Der Vertreter entscheidet dabei nur in jenen Angelegenheiten mit, die Auswirkungen auf die Autoeinstellhalle haben.
- 7.2 Versammlungen der Miteigentümer-Gemeinschaft sollen aus praktischen Gründen wenn immer möglich nur gemeinsam mit der Versammlung der Stockwerkeigentümer abgehalten werden.

## **8. Kosten der Autoeinstellhalle**

- 8.1 Die aus dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile an der Stockwerkeigentumsparzelle Nr. 626-98 getragen.

Zu den gemeinschaftlichen Kosten der Autoeinstellhalle gehören insbesondere:

- Die Kosten für den laufenden Unterhalt, den Betrieb, die Instandstellung und die allfällige Erneuerung der Autoeinstellhalle (die Kosten für das Eingangstor, die Lüftung usw.).
- Die Kosten für den laufenden Unterhalt, den Betrieb, die Instandstellung und die allfällige spätere Erneuerung der Zufahrtsrampe samt Garagentor.
- Öffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Miteigentümern insgesamt auferlegt werden.
- Prämien für die Versicherung der Autoeinstellhalle gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und an einen allfälligen Abwart.

## **9. Organisation der Miteigentümergeinschaft**

- 9.1 Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter nach Bedarf oder auf Antrag mehrerer Miteigentümer einberufen, die mindestens 1/5 der Anteile an der Autoeinstellhalle besitzen. Die Anträge müssen dabei schriftlich und begründet eingereicht werden.
- 9.2 Beschlüsse werden - soweit es im Gesetz oder in der vorliegenden Ordnung nichts anderes vorgeschrieben ist - mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stimmen gefasst. Im Übrigen gelten sinngemäss die einschlägigen Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümergeinschaft Laugengarten.

**10. Ergänzendes Recht**

10.1 Soweit in der vorliegenden Ordnung keine Regelungen enthalten sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum sowie das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Lautengarten.

Basel, den 20. Juni 2011



---

(Construba AG)

GRUNDBUCH BASEL-STADT  
JAKOB  
Basel, den  
Für getreue Fotokopie

